TE KOOP

Maluslaan 86

Groningen

Vraagprijs

€ 375.000

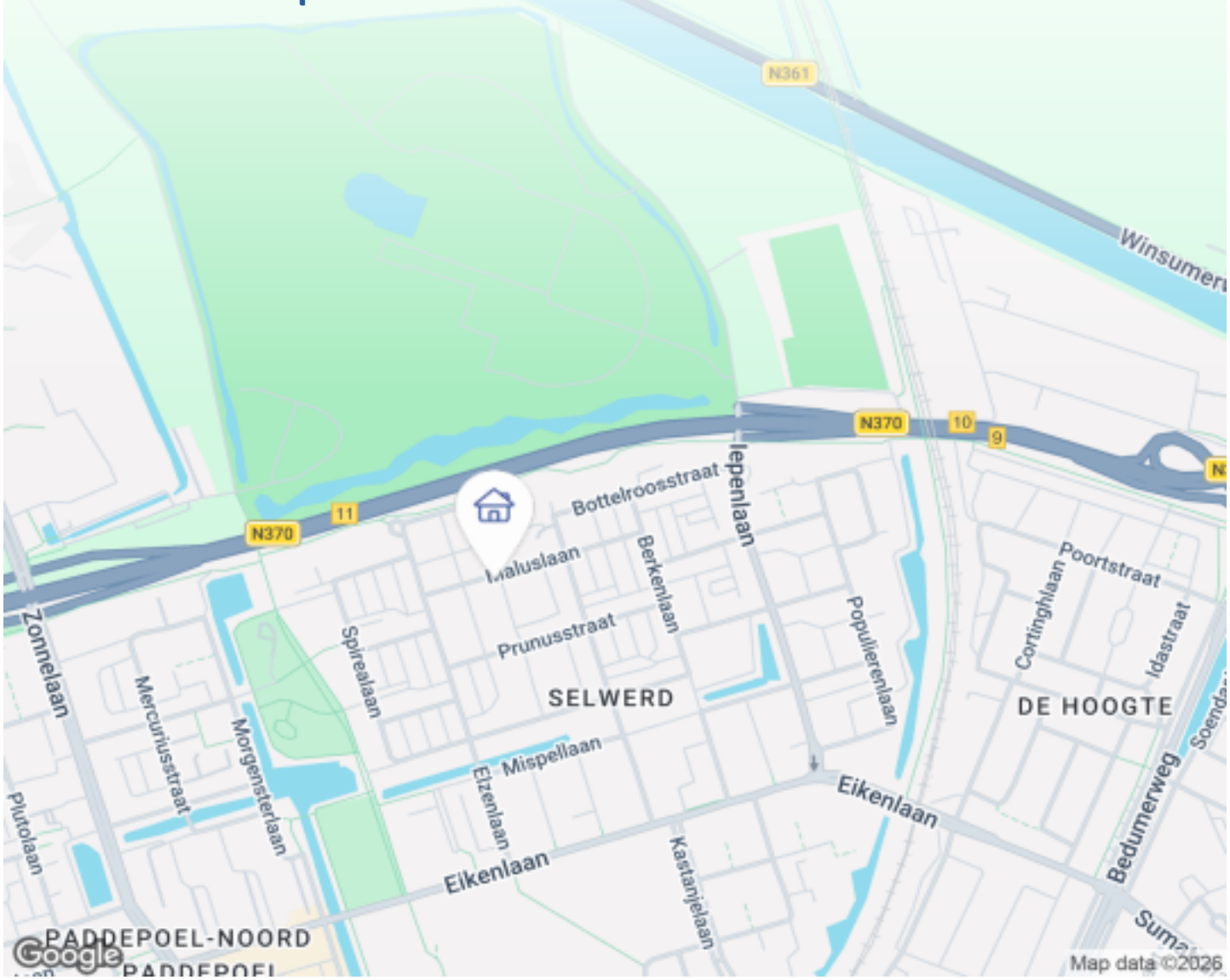
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27

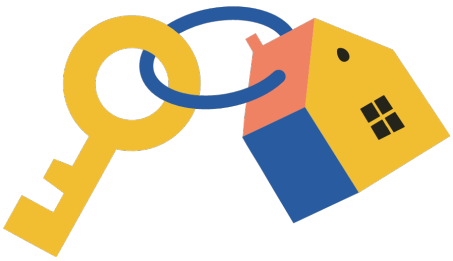


OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Instapklaar, modern en energiezuinig: jouw nieuwe thuis aan de Maluslaan 86!

Ben je op zoek naar een heerlijk lichte, uitstekend onderhouden hoekwoning waar je zo in kunt? Deze prachtig gemoderniseerde gezinswoning uit 1965 combineert modern wooncomfort met een fantastische, groene ligging. Met een woonoppervlakte van 112 m², 4 slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden én energielabel B is dit de ideale stap voor (jonge) gezinnen of starters die ruimte en kwaliteit zoeken.

Verkoper aan het woord:
“We hebben hier met ontzettend veel plezier gewoond met ons jonge gezin. De buurt is warm en groen; in de lente staan de kersenbomen in bloei en kleurt de hele straat prachtig roze. Dat we de deur uit kunnen lopen en de kinderen direct veilig in de speeltuin kunnen spelen zonder een straat over te hoeven steken, gaan we echt missen!”



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Lichte woonkamer en moderne woonkeuken
Bij binnenkomst valt direct de aangename hoeveelheid lichtinval op door het vele glas. De gehele woning is zeer netjes afgewerkt en voorzien van een hoge kwaliteit laminaatvloer. De sfeervolle L-vormige woonkamer loopt naadloos over in de moderne woonkeuken. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat en een recent vernieuwde combi-oven. Ideaal voor wie houdt van uitgebreid koken en tafelen. Onder de trap bevindt zich bovendien een verrassend ruime voorraadkast.

Eerste verdieping: Ruimte en comfort
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee hiervan zijn zeer ruim opgezet. De derde kamer leent zich perfect als sfeervolle kinderkamer of als rustige thuiswerkplek. De moderne badkamer is compleet uitgerust met zowel een comfortabel ligbad als een douche. Praktisch pluspunt op deze verdieping is het royale washok, waar een wasmachine en droger met gemak in passen.

Volwaardige zolderverdieping met dakkapel
Via een vaste trap bereik je de bewoonbare zolderverdieping. Dankzij de in 2015 geplaatste dakkapel is hier een volwaardige, royale vierde slaapkamer ontstaan. Tijdens het plaatsen van de dakkapel is tevens het volledige dak geïsoleerd.

Zonnige tuin op het zuiden
De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, waardoor je hier de hele dag door van de zon kunt genieten. In de tuin staat een praktisch houten fietsenschuurtje en er is een handige achterom aanwezig.

Duurzaam en toekomstbestendig
De woning is de afgelopen jaren flink verduurzaamd, wat resulteert in een gunstig energielabel B en lagere maandlasten:
- 2015: Volledige dakisolatie
- 2021: 7 zonnepanelen geplaatst
- 2024: Voor-, achter- en zijgevel volledig geïsoleerd
- 2024: Al het buitenhoutwerk geschilderd
- Toekomst: De gemeente heeft recent stadsverwarming in de straat aangelegd, waar de woning in de toekomst eventueel eenvoudig op aangesloten kan worden.

Een toplocatie voor het hele gezin
De woning staat in een rustige, groene en vernieuwde straat. De gemeente heeft het straatbeeld de afgelopen jaren volledig aangepakt en onder andere een gloednieuwe speeltuin geplaatst. In totaal liggen er twee speeltuinen op loopafstand binnen het huizenblok, waardoor kinderen veilig kunnen spelen zonder een straat over te steken. Voor de dagelijkse boodschappen liggen er meerdere supermarkten op loopafstand en ook een basisschool bevindt zich in de directe nabijheid.

Bijzonderheden en praktische pluspunten:
- Bouwjaar 1965, volledig gemoderniseerd en instapklaar
- Woonoppervlakte: 112 m²
- Energielabel B (gevelisolatie 2024, dakisolatie 2015)
- 7 zonnepanelen (2021)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Verwarming via CV-ketel (en voorbereid op stadsverwarming)

Oplevering in overleg

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze lichte en moderne hoekwoning? Plan dan snel een bezichtiging in en ervaar zelf het comfort en de fijne sfeer van de Maluslaan 86!

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

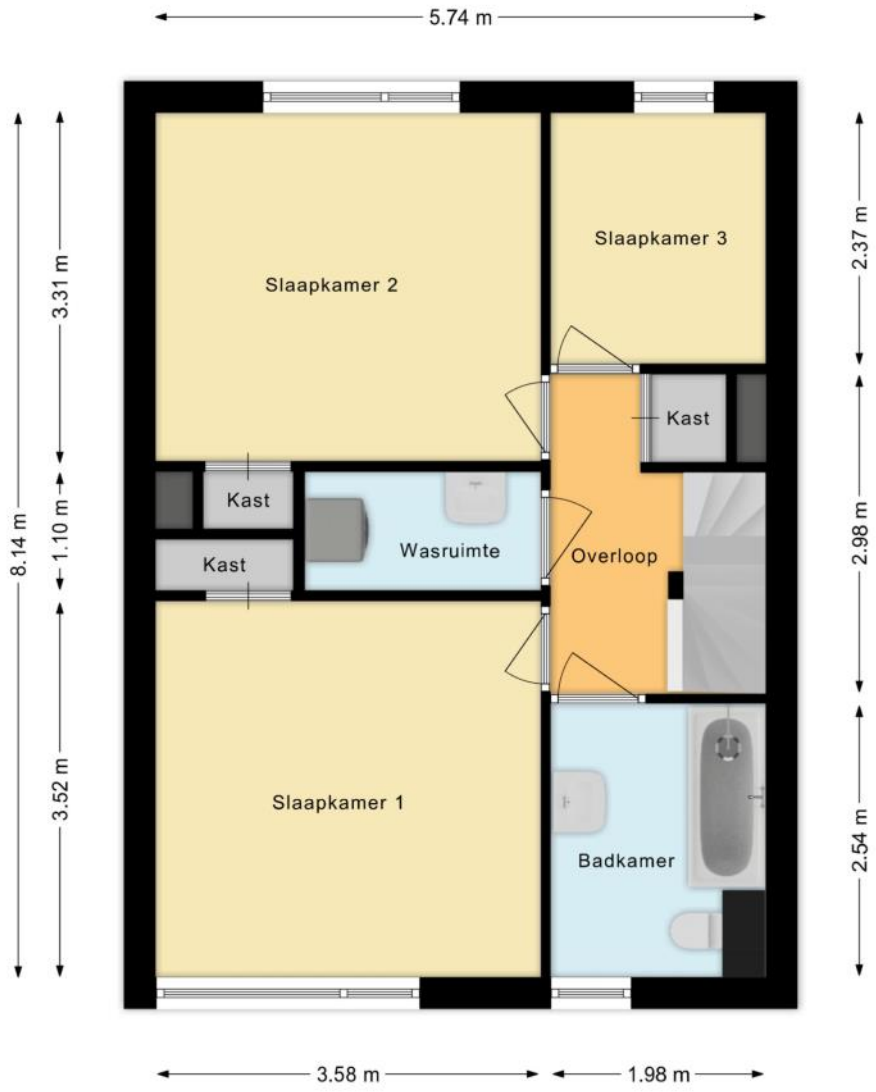
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

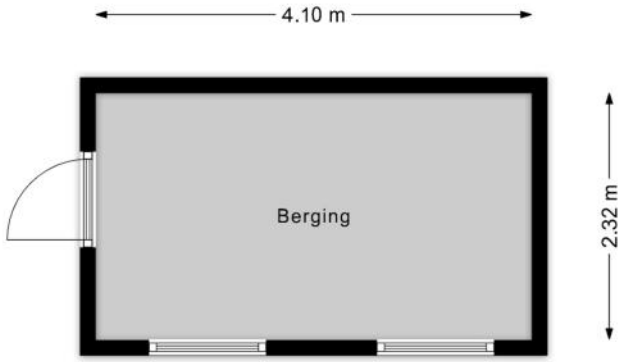
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Hoekwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1965**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**112 m²**
Inhoud	**417 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**112 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**3 m²**
Externe bergruimte	**10 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2014**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**44 m² (5,7m diep en 7,6m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren**

Kadastrale gegevens

Groningen L 1326

Oppervlakte	**112 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Is ontleend aan object met BAG
identificatie
1070
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Groningen
Datum in werking 01-02-2022
Afkomstig uit stuk Hyp4 87396/59
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 16-02-2022
Ingeschreven op 12-10-2023 om 09:00

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

I.v.m. dubbele inventaris zijn in principe alle roerende zaken in overleg beschikbaar ter overname.

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Groningen
Sectie	L
Perceel	1326

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

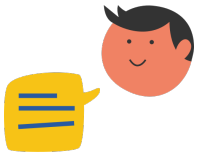
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.